

Ahrensburg

## Neubauprojekt mit 10 ETW und 1 Büro in Ahrensburg, fertig erstellt

???????? ?????: CC22224A024\_online\_e



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ?????: 4.650.000 EUR • ?????: ca. 708,5 m<sup>2</sup> • ?????: 793 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

?? ??? ??????

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| ????????<br>?????????? | CC22224A024_online_e     |
| ???????????            | ca. 708,5 m <sup>2</sup> |

|                            |                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| ????? ??????               | 4.650.000 EUR                                            |
| ???????????                | Käuferprovision 6,25<br>% (inkl. MwSt.) vom<br>Kaufpreis |
| ?????????? ??????          | ca. 775 m <sup>2</sup>                                   |
| ????????????????<br>?????? | ca. 775 m <sup>2</sup>                                   |

??????? ?????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

????????????? ???????????

?????????????????  
???????????

KEIN

??????? ???????? : CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

?? ????????



??????? ??????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

?? ???????



??????? ?????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

???????

OG:

WE 2: 2 Zi 50qm / WE 3: 3 Zi 66qm / WE 4: 2 Zi 70qm



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## ??? ?????? ??????????

Auf diesem Eckgrundstück in zentraler Lage Ahrensburgs, kann kurzfristig dieses projektierte Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und einer kleinen Bürofläche im Erdgeschoss entstehen. Die Bruttogeschossfläche beträgt 848 m<sup>2</sup> zzgl. Untergeschoss mit 240 m<sup>2</sup> und rund 3.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum.

Der Energiestandard ist A+ KfW 40 EE und somit kommt nicht nur die Sonder AfA Neubau (5% p.a. die ersten 6 Jahre) zum tragen, sondern auch noch die Sonder AfA Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG (5% p.a. die ersten 4 Jahre) für KfW 40.

Zusammen mit einer reell kalkulierten Miete von 167.000,- € kalt, sollte das Projekt reizvoll sein!

Die BAUGENEHMIGUNG, Bodengutachten, Abgeschlossenheit usw. liegen bereits vor. Es sind gesamt 708,5 m<sup>2</sup> Wohn- und Bürofläche plus Verkehrsflächen und Nutzflächen. Geplant und genehmigt sind 11 Stellplätze, das bedeutet 3 Carports im Hof, 4 Stellplätze im UG des Hauses sowie 4 Außenstellplätze und ein großer Fahrradraum. An die Vorrüstung für E-Ladesäulen wurde auch gedacht.

Im Erdgeschoss entsteht NEU eine 50 m<sup>2</sup> Bürofläche und zwei ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnungen. Alle Etagen sind barrierearm mit dem Aufzug erreichbar und mit bodengleichen Duschen auch rollstuhlgeeignet. In den oberen Etagen befinden sich modern ausgestattete 2 und 3 Zimmerwohnungen mit Balkon.

In der hier vorliegenden Darstellung des Grundrisses EG ist eine Version mit 3 Büros abgebildet. Dies entspricht dem ursprünglichen Stand der Baugenehmigung. Es ist eine Nutzungsänderung gemacht worden, in der nur noch eine Bürofläche im EG geplant ist (Einheit 1). Die Grundrisse der Einheiten im EG könnten somit analog zu denen im OG erstellt werden.

Alle Einheiten haben Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und zusätzliche Abstellräume im Keller. Mit dem Energiestandard A+ KfW 40 EE ist dieses Haus besonders effizient und zukunftssicher geplant.

Für die Erstellung des Gebäudes plus der Nebenanlagen liegt ein Festpreis- Angebot einer renommierten Baufirma vor, die in Ahrensburg und Umgebung bereits viele Objekte realisiert hat und gerne Referenzobjekte zeigen kann.

Alternativ wäre es auch möglich, nur das Grundstück mit Baugenehmigung zum Preis von 1.490.000,- € zu erwerben.

??????? ???????? : CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

???????????????? ???? ?????????

Geplante Ausstattungsdetails, die die Grundlage der Preisermittlung von 4.650.0000,- € bilden:

Energieeffizienz : A+ Kfw 40 EE

Wände : Massive Bauweise aus Kalksandstein, Stein auf Stein.

Der Keller wird als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton errichtet.

Wandputz: In den Feuchträumen aus Kalkzementputz, in den Wohnräumen aus Gipsputz, Oberfläche in Anlehnung an Q2 .

Decken : Massive Betondecken, Lüftungsleitungen der zentralen Lüftungsanlage liegen in den Decken.

Dach : Hochwertige schmutzabweisende Dachpfannen von Neslkamp, Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Fassade : Hochwertiges Wärmedämm-Verbundsystem mit echten Klinkerriemchen und Putzelementen

Fenster : Fensterscheiben mit modernster 3-Fach Verglasung. Fensterrahmen als 6 Kammer Profile außen Anthrazit, innen weiß, Sicherheitsbeschläge in Anlehnung an RC2N, Abschließbare Griffoliven

Rollläden: Elektrische Rollläden in anthrazit

Türen : Wohnungs- und Haustür mit einbruchhemmender Verriegelung und Bodenabsenkung in Anlehnung an RC2N, Innentüren mit schmutzabweisender Beschichtung

Außenbeleuchtung : Fassade mit Up and Down Wandleuchten, Unterschlüge mit Halogen Spots. Wege in stilvoller Beleuchtung

Haustechnik : Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung mit effizienter Einzelraumsteuerung.

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnungen

Aufzug : In alle Etagen

Sanitärobjekte : Von Keramag Renova Plan1, WC mit Absenkautomatik, Armaturen Grohe und Kaldewei, Duschen bodengleich mit Ablaufrinne aus Edelstahl

Fliesen : In Bädern, Küche und Flur :Fliesenmaterial für 40€/m² Fliesenformate bis 60/60cm

Parkett : In allen nicht gefliesten Räumen. Parkett Auswahlpreis 40 Euro/m²

Malerarbeiten : Wände und Decken tapeziert und weiß gestrichen

Elektroausstattung : Umfangreiche Elektroausstattung von Busch Jäger oder Gira, Türsprechanlage mit Video, Kabelanschluss von Vodafone vorbereitet

Außenanlagen : Wege und Terrassen mit Betonpflaster in anthrazit, die Gartenflächen werden mit Rasen versehen. Einpflanzungen mit Büschen und Bäumen.

Stellplätze : Carports mit Gründach und Vorbereitung für eine Ladestation für Elektroautos

Balkone : Mit Steinplatten/anthrazit, Geländer als Flachstahl in anthrazit pulverbeschichtet

??????? ?????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

## ??? ??? ??? ???????????

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn. Direkt im Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg liegt die schöne Schlossstadt nordöstlich von Hamburg und verkehrsgünstig zur Autobahn A1 Hamburg-Lübeck und der Bundesstraße B75.

Mit dem PKW erreichen Sie in 30 Minuten die Hamburger City. Ahrensburg ist mit 2 U-Bahn Haltestellen direkt an das Hamburger Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Regio Zug hält ebenfalls in Ahrensburg und erreicht in ca. 15 Minuten die Hamburger Innenstadt ( BHF HH-Dammtor ).

Die über 30.000 Einwohner profitieren von den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich, den Arbeitsplätzen in den Industriegebieten sowie von den vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten (diverse Golfplätze oder Reitanlagen in Ahrensburg und Umland) sowie kulturellen Veranstaltungen. Sämtliche Schularten sowie Ärzte und auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen sind in der Stadt vorhanden. Ein zusätzliches Einkaufs- und Ärztezentrum wurden errichtet.

Die Schlossstadt Ahrensburg zählt zu den äußerst begehrten Wohnorten am Stadtrand von Hamburg. Die Natur ist in Ahrensburg zum Greifen nahe. Viele Gebiete eignen sich besonders zum Erholen und Entspannen. Ahrensburg präsentiert sich als äußerst lebenswerte Stadt im Speckgürtel von Hamburg. Die Ostsee ist nur 50 km entfernt und auch der Hamburger Flughafen "Helmut Schmidt" ist in nur 22 km erreicht.

???????? ??????????: CC22224A024\_online\_e - 22926 Ahrensburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 22 61 62 200  
E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)